



L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que ce produit ne présente pas de garantie de liquidité. Ainsi, en dépit des mécanismes mis en place par la Société, ceux-ci pourraient ne pas suffire.

# DIC PRIIPS

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle



## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

Nom du produit : SCI ETXEA NOVA LIFE

Initiateur du PRIIPS: ETXEA CAPITAL

Code ISIN: FR001400KVU2

Site web de l'initiateur du PRIIPS : [www.etxeacapital.com](http://www.etxeacapital.com)

Écrivez à [contact@etxeacapital.com](mailto:contact@etxeacapital.com) pour de plus amples informations

Autorité compétente: Autorité des marchés financiers (AMF)

ETXEA CAPITAL est agréée en France sous le n°GP20230018

Date de production du DIC: 21 mars 2024

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE	Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier, constitué sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. Le Produit n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'AMF.		
DURÉE	La durée de vie de la SCI est de quatre vingt dix neuf (99) ans et la durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.		
DÉPOSITAIRE	Société Générale S.A.		
OBJECTIFS	<div>La Société a pour objet, pour elle-même ou en participation avec des tiers, tant en France qu'à l'étranger :</div> <div><div><div>➤ De permettre le maintien à domicile de seniors pour financer leur retraite, leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement) par l'acquisition, la gestion et parfois la sortie de leurs biens immobiliers. Ces biens pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété ;</div><div>➤ De permettre à des personnes de tout âge, ayant besoin de compléments de ressources, le financement de leurs projets ou besoins (divorce, entrepreneurs, ...) par l'acquisition, la gestion et parfois la sortie de leurs biens immobiliers. Ces biens pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété ;</div><div>➤ La constitution, la gestion et parfois le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société susceptible d'être composé à la fois (i) d'immeubles, (ii) de droits immobiliers, (iii) de valeurs mobilières, (iv) de titres de sociétés immobilières et (v) d'instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;</div><div>➤ Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de</div></div><div><div>commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de prise de participation par location ou autrement ;</div><div>➤ La constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaires à la gestion de la trésorerie courante, de la liquidité et du fonds de remboursement titres et obligations répondant aux conditions de l'article R. 131-3 alinéas 2 et 3 du Code des assurances ;</div><div>➤ Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet civil de la Société et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, pourvu que les actifs de la Société respectent les conditions d'éligibilité en unités de comptes de l'article R. 131-3 du Code des assurances.</div><div>➤ Le Produit n'aura pas recours à l'effet de levier de manière substantielle au sens de l'article 111 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012 (le "Règlement AIFM"). Le Produit se limitera à un levier maximum théorique de 2, calculé selon la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement AIFM.</div></div></div>		
OBJECTIFS EXTRA FINANCIERS	<div>PILIER E</div> <div>Contribuer à l'amélioration des performances énergétiques et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).</div>	<div>PILIER S</div> <div>Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des occupants en proposant, si besoin, des services adaptés à leur situation et en favorisant leur autonomie financière.</div>	<div>PILIER G</div> <div>Sensibiliser l'occupant aux enjeux ESG et prendre en compte la résilience du patrimoine face aux changements climatiques.</div>
INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS	<div>Tout investisseur ayant souscrit un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, lorsque le Produit est proposé en unités de compte, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la valorisation de leur capital à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les "Objectifs" ci-dessus et capables de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies.</div> <div>Le fonds n'est pas ouvert aux personnes pour laquelle la souscription ou l'acquisition est réalisée aux États-Unis ou au bénéfice d'une U.S. Person.</div>		



QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

OBJET DE  
L'INDICATEUR

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée

INDICATEUR  
DE RISQUE



Risque le plus faible Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

RISQUES  
PERTINENTS  
QUI NE SONT  
PAS  
SUFFISAMMENT  
PRIS EN  
COMPTE PAR  
L'INDICATEUR

Risque de liquidité: Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies par la loi et les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SCI

Risque lié au marché immobilier: risque locatif, risque de supporter la réalisation de travaux, etc.) pouvant impacter la rentabilité escomptée et la valeur des parts, et ne comportant pas de garantie en capital.

Risque lié aux contreparties: Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCI.

Risque lié à la durabilité.

PERTE  
MAXIMALE  
POSSIBLE DU  
CAPITAL  
INVESTI

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marchés, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Exemple d'investissement : 10 000 EUROS  
Période de détention recommandée : 8 ans

Scénarios		Si vous sortez après 1 an (le cas échéant)	Si vous sortez après 4 ans (le cas échéant)	Si vous sortez après 8 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
> Tension	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts Rendement annuel moyen	8 557 € -14,4%	7 547 € -6,8%	5 826 € -6,5%
> Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts Rendement annuel moyen	10 115 € 1,15%	11 285 € 3,07%	13 561 € 3,88%
> Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts Rendement annuel moyen	10 448 € 4,48%	12 092 € 4,86%	15 021 € 5,22%
> Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déductions des coûts Rendement annuel moyen	10 832 € 8,32%	13 004 € 6,79%	16 690 € 6,61%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur huit (8) ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez dix mille (10 000) euros. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

QUE SE PASSE-T-IL SI ETXEA CAPITAL N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

ETXEA CAPITAL est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'AMF. ETXEA CAPITAL doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. En cas de défaillance d'ETXEA CAPITAL, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d’investissement et différentes périodes d’investissement possibles. Nous avons supposé que le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire et que 10 000 EUR sont investis

INVESTISSEMENT DE 10 000 EUROS			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (durée d'investissement recommandée)
➤ Coûts totaux	389 €	1 745 €	4 146 €
➤ Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an*	3,89%	3,59%	3,26%

\*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée dans un scénario intermédiaire, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,47% avant déduction des coûts et de 5,22 % après cette déduction. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d’un contrat d’assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l’entreprise d’assurance sont présentées dans le document d’informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d’assurance conformément à son obligation légale.

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous montre:

- l’incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d’investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT PAR AN				Si vous sortez après 1 an
➤ Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	N/A	La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	0€
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	0€
➤ Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,71%	1,71% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation. L'incidence des coûts encourus lorsque nous vendons ou achetons des investissements sous-jacents au produit.	171 €
	Autres coûts récurrents	2,04%	L'incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.	204 €
➤ Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	N/A	L'incidence des commissions liées aux résultats.	0€
	Commission d'intéressement	N/A	L'incidence des commissions d'intéressement.	0€

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La SCI a été créée dans la perspective de détention d’actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Les désinvestissements avant l’échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis. Le rachat a lieu à cours inconnu. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée, le risque que le prix de rachat de vos parts soit inférieur au prix de souscription est plus important. Tout Associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société sans motif lorsqu’il le juge convenable, sous réserve du respect des dispositions statutaires. Les demandes de retrait et les exclusions s’effectueront par ordre chronologique de réception desdites demandes par la gérance, tant que les souscriptions nouvelles permettront de faire face auxdits retraits ou exclusions. Dans l’hypothèse où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de faire face aux demandes de retraits ou exclusions, les rachats seront limités à un montant maximum. Pour plus d’informations, veuillez-vous référer aux statuts et au DII. Il n’existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant la période de détention recommandée, ou toute autre date.

COMMENT PUIS-JE PORTER UNE RÉCLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l’initiateur du produit, (ii) d’une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d’une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l’initiateur :

- Par email : [contact@etxeacapital.com](mailto:contact@etxeacapital.com)
- Par courrier : ETXEA CAPITAL, 40 cité des fleurs, 75017 PARIS

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur souscrivant des parts du Produit reçoit au minimum les statuts du Produit, la dernière version du document d'information des investisseurs et un bulletin de souscription. Le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative des parts du Produit et l'information sur les performances passées du Produit sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux associés du Produit. La société de gestion transmet aux associés du Produit, de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la réglementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V, 421-35 du Règlement général de l'AMF et aux articles 108 et 109 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne du 19 décembre 2012. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 21 Mars 2024. Nous révisons et publions ce document d’informations clés au moins une fois par an. L’attention de l’investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu’il n’appartient pas au présent Document d’Informations Clés de lister exhaustivement.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d’un contrat d’assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l’entreprise d’assurance sont présentées dans le document d’informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d’assurance conformément à son obligation légale.